

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bebauungsplanung	4
4	Bauliche Nutzung	8
5	Natur und Landschaft	9
6	Verkehr	10
7	Infrastruktur	10
8	Flächenbilanz	10
9	Hinweise	11
10	Verfahrensvermerke	11

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Im Süden der Gemeinde Varrel ist seit 1966 der Bebauungsplan „Im Lohfelde“ rechtskräftig. Es erfolgte daraufhin entlang der festgesetzten Erschließungsstraßen eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Lediglich entlang der Bahnhofstraße am östlichen Rand des Gebietes verblieb eine freie, unbebaute Fläche. Später erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und speziellen Anforderungen der Grundstückseigentümer zur Bebaubarkeit der Grundstücke gerecht zu werden. An der Bahnhofstraße wurde daraufhin eine Reihenhauserzeile errichtet. Die auch auf den übrigen unbebauten Flächen geplante Reihenhauserbebauung fand jedoch in den letzten Jahren keine Interessenten.

Es ist daher das Ziel der nun vorliegenden Planung die auf diese Bauweise ausgelegten Festsetzungen zu ändern, so dass hier in Ergänzung der benachbarten Bebauung Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Bei der Festsetzung im Änderungsbereich kann nun auch berücksichtigt werden, dass auf der Bahnhofstraße (K 20) die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Süden auf die Höhe des Drosselweges verlegt wird. Daher ist es möglich, die Grundstücke im Änderungsbereich direkt von der Bahnhofstraße aus zu erschließen.

2 LAGE

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Varrel und wird im Osten von der Bahnhofstraße (K 20) begrenzt. Im Norden, Westen und Süden wird er von Wohnbaugrundstücken begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 276/102, 102/10, 243, 102/11, 242, 241, 240, 239 der Flur 9 der Gemarkung Varrel.

Der 3. Änderungsbereich ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung. Die Lage und genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt und aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Varrel ist Mitglied der Samtgemeinde Kirchdorf. Für die Samtgemeinde wurde 1979 ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der inzwischen mehrfach geändert wurde. Für den 3. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Varrel stellt der wirksame Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde unabhängig davon im Verlaufe der Änderungsverfahren die Geschossflächenzahl von 0,7 beibehalten. Auch bei der nun vorgenommenen 3. Änderung bleiben die Festsetzungen über die Geschossflächenzahl ebenso wie die über die Art der Nutzung unverändert, so dass auch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

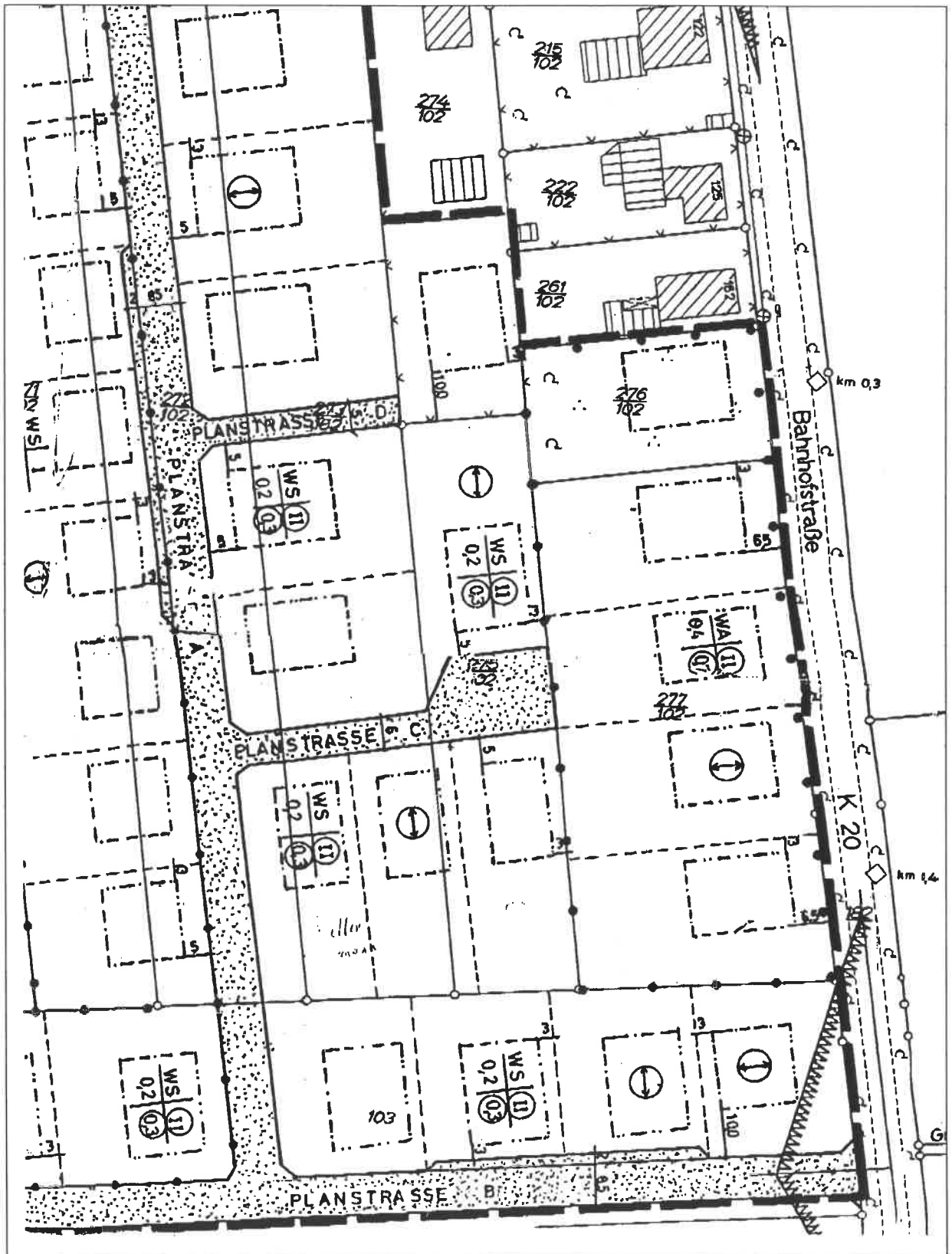
3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“ wurde 1966 mit dem Ziel einer weiteren städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung von Wohngebieten aufgestellt. Der Plan wurde 1987 zum ersten Mal geändert. Durch die Änderung der überbaubaren Flächen sowie durch die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche wurde eine größere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke erreicht.

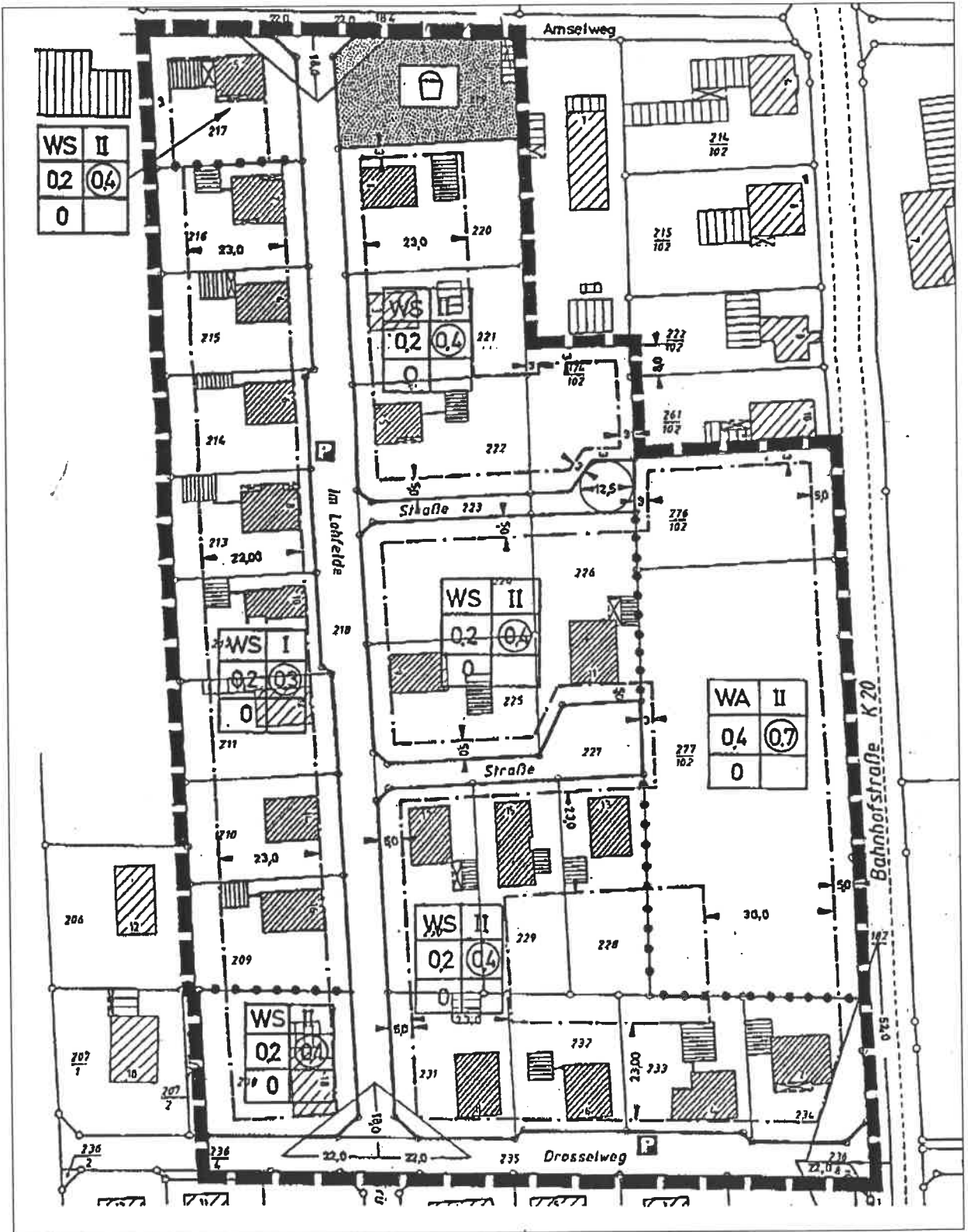
Die zweite Änderung wurde 1995 als Satzung beschlossen. Um der großen Nachfrage nach Wohnhäusern gerecht zu werden, sollten auch Möglichkeiten für eine verdichtete Bebauung auf bisher unbebauten Grundstücken gegeben werden. Entsprechend des Entwurfs eines Bauträgers wurden Festsetzungen zur überbaubaren Flächen und einer geschlossenen Bauweise getroffen. Diese bauliche Absicht wurde allerdings nur im südlichen Bereich der Fläche mit einer Bauzeile verwirklicht.

Die Festsetzungen der verschiedenen Planungsstadien sind aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich.

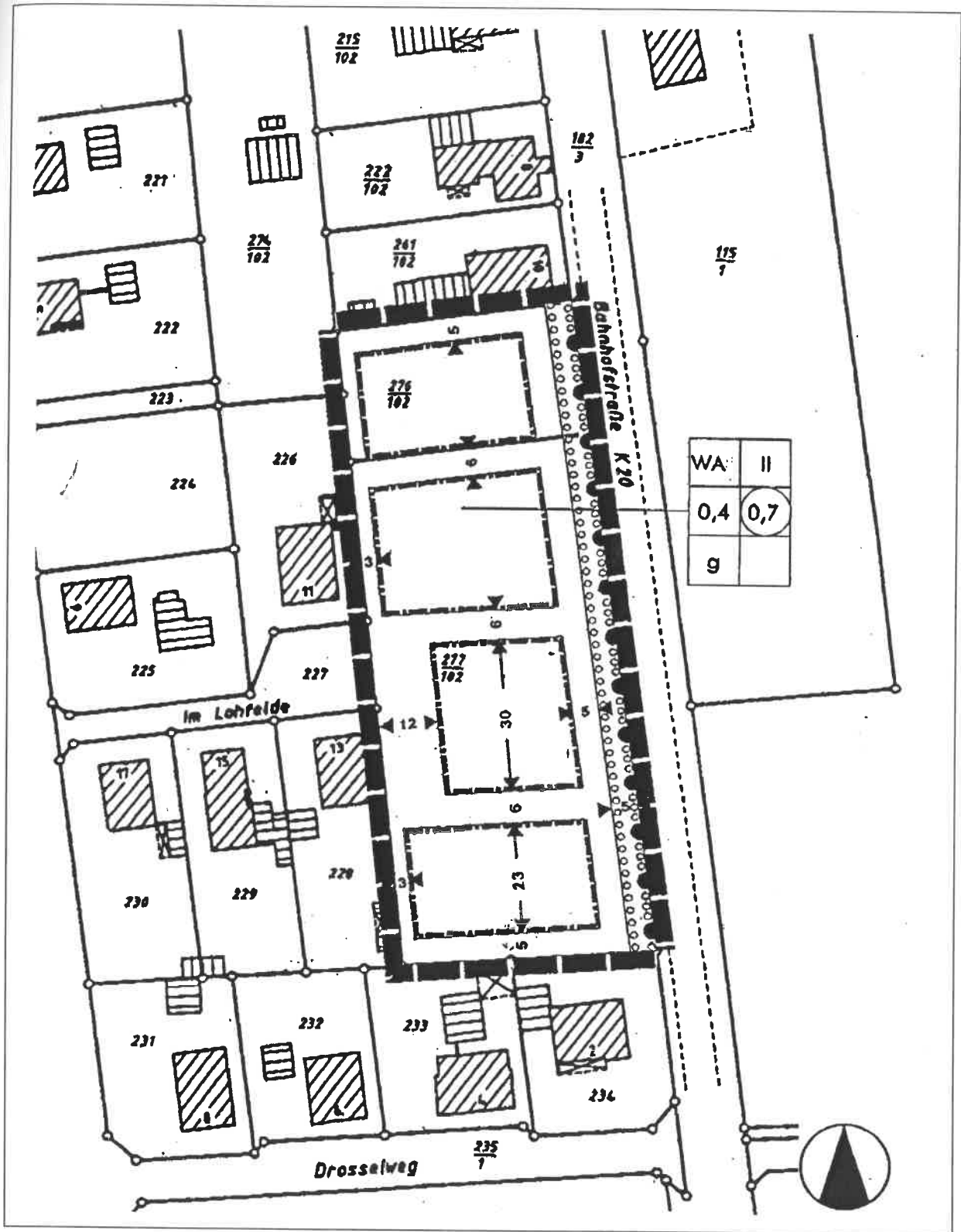
Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung von 1966, Ausschnitt ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung von 1987, ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 2. Änderung von 1995, ohne Maßstab



4 BAULICHE NUTZUNG

Der Änderungsbereich ist nur im südlichen Teil mit einer Zeile aus vier Reihenhäusern bebaut. Es handelt sich um eine eingeschossige Hausgruppe mit ausgebautem Dachgeschoss. Es findet ausschließlich Wohnnutzung statt. Der größte Teil des Änderungsbereiches ist unbebaut.

In der Umgebung befinden sich westlich der Bahnhofstraße überwiegend Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, die in Hausgärten eingebettet sind. Östlich der Kreisstraße beginnt die freie Landschaft.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine größere Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke im Änderungsbereich ermöglicht. Die bisherige Planung zielte auf die Errichtung von Hausgruppen mit einer gemeinsamen Erschließung von dem Stichweg „Im Lohfelde“ ab. Dafür wurden einzelne überbaubare Flächen abgegrenzt und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die einzelnen Baufenster werden nun auf den bisher nicht bebauten Grundstücken zu einer größeren überbaubaren Fläche zusammengefasst. Die Hausgruppe am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird weiterhin von einem Baufenster erfasst. Damit kann der größte Teil des Änderungsbereiches weitgehend unabhängig von Baugrenzen je nach Grundstücksteilung bebaut werden. Durch die nun festgesetzte offene Bauweise ist bei der Bebauung der gesetzliche Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücksgrenzen zu beachten. Die in der Nachbarschaft überwiegend vorhandene Einfamilienhausbebauung soll in diesem noch unbebauten Bereich fortgeführt werden. Daher wird eine Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise vorgeschrieben. Als Grundflächenzahl wird 0,3 festgesetzt. Damit wird das bisher zulässige Maß der Bebauung reduziert, um sicherzustellen, dass sich die städtebauliche Dichte an die Umgebung anpasst. Im Bereich der vorhandenen Reihenhäuser wird nur die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind bereits eingeschossig errichtet worden und das nun festgesetzte Maß der Bebauung ist dem Bestand angepasst.

5 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall werden durch die Änderungsplanung keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (gem. § 8a BNatSchG).

Der bisher festgesetzte 5 m breite Pflanzstreifen entlang der Bahnhofstraße wird als Festsetzung in den 3. Änderungsbereich übernommen, um die ursprünglich beabsichtigte Eingrünung des Ortsrandes an dieser Stelle zu erreichen. Der Pflanzstreifen wurde bisher nicht realisiert.

Da sich durch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze aber nun die Gelegenheit ergibt, die noch unbebauten Grundstücke günstiger von der Bahnhofstraße aus zu erschließen, wird durch eine textliche Festsetzung die Möglichkeit geboten, für Grundstückszufahrten den Pflanzstreifen auf max. 5 m pro Baugrundstück zu unterbrechen.

Aus der 2. Änderung wurden die folgenden Empfehlungen für die Bepflanzung übernommen:

Der Pflanzstreifen soll flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, wobei je 6 m ein Laubbaum zu wählen ist. Die zu verwendenden Arten können aus der folgenden Liste entnommen werden. Bei der Bepflanzung ist eine versetzte Anordnung in Reihen anzustreben. Der Rand der Fläche sollte gebuchtet gestaltet werden, um möglichst vielfältige Lebensbedingungen zu schaffen. Bäume sollten möglichst im Inneren angeordnet werden, so dass sich ein stufiger Aufbau einstellt. Für Strauchpflanzungen sollten jeweils Gruppen von 2 bis 6 Stück je Art vorgesehen werden, damit langsam wachsende Arten sich ebenfalls durchsetzen können. Um innerhalb eines Zeitraumes von ca. 2 bis 3 Jahren einen Blätterschluss zu erreichen (damit verbunden ist auch eine Reduzierung des Pflegeaufwandes) ist auf je 2 qm Fläche eine Pflanze zu setzen.

Liste empfohlener Pflanzenarten:

1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus silvatica
Fraxinus exelsior
Quercus robur
Tilia platyphyllos

2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Spitzahorn
Bergahorn
Buche
Esche
Stieleiche
Sommerlinde

Feldahorn
Hainbuche
Ebersche
Vogelkirsche

3. Sträucher

Coryllus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Rhamnus fragula
Salix caprea
Ilex aquifolium
Sambucus nigra
Prunus spinosa
Rosa canina

Haselnuss
Hartriegel
Weißdorn
Faulbaum
Salweide
Stechpalme
Holunder
Schlehe
Hundsrose

6 VERKEHR

Da die Grenze der Ortsdurchfahrt auf der klassifizierten Kreisstraße 20 (Bahnhofstraße) nach Süden bis auf Höhe der Einmündung des Drosselweges verlegt wurde, können die Grundstücke im Änderungsbereich direkt von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden. Die bisher notwendige Fahrt über die Siedlung Im Lohfelde und durch private Überwegungsrechte kann dadurch entfallen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Kreisstraße aufgehoben.

Auch für die bereits bebauten Grundstücke soll die Zufahrt nun von der Bahnhofstraße aus erfolgen. Dazu wird im Änderungsbereich eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt zu den Grundstücken wird 5 m breit festgesetzt. Außerdem wird die Verkehrsfläche dort aufgeweitet, wo Stellplätze angelegt werden sollen, die von den Reihenhausanliegern genutzt werden. Als Verbindung zur Straße Im Lohfelde soll ein Fuss- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbleiben.

7 INFRASTRUKTUR

Durch die vorgenommenen Änderungen ergeben sich keine anderen Ansprüche an die Versorgung mit technischer und sozialer Infrastruktur. Auch die geplanten Neubauten können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Ein Anschluss an die Trinkwasserleitung kann durch Verlängerung der vorhandenen Leitung in der Bahnhofstraße hergestellt werden.

Ein Spielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 am Amselweg vorhanden.

8 FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohngebiete	5850 qm
davon Fläche zum Anpflanzen	640 qm
Verkehrsfläche	360 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	30 qm
Gesamtfläche	6240 qm

9 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

10 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ öffentlich in der Zeit vom 21.11.2002 bis zum 23.12.2002 ausgelegen.

Varrel, den 13.05.03

.....
Stegel

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Varrel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ in der Sitzung am 24.03.2003 beschlossen.

Varrel, den 13.05.03

.....
Stegel